

葵青區議會
房屋事務委員會
青鴻路公營房屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向葵青區議會轄下的房屋事務委員會匯報青鴻路公營房屋（下稱「公屋」）發展計劃的最新進展，並聽取各委員的意見。

2. 背景

- 2.1 規劃署和香港房屋委員會（下稱「房委會」）在 2015 年 5 月 14 日曾向葵青區議會介紹是項公屋發展計劃（文件第 22 / 2015 號）。
- 2.2 及後，城市規劃委員會（下稱「城規會」）刊憲《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》，建議的修訂包括將一幅位於青鴻路約 4 公頃的土地由「休憩用地」改劃為「住宅（甲類）4」。城規會經考慮在公眾諮詢期間接獲的申述和意見後，決定接納部分的申述，並於 2016 年 7 月 8 日同意規劃署對分區計劃大綱草圖的建議修訂，把青鴻路地塊的北部由「住宅（甲類）4」改劃回「休憩用地」。地盤總面積也因此減至約 2.2 公頃，地積比率和建築物高度限制則維持不變。
- 2.3 城規會再刊憲分區計劃大綱草圖的建議修訂；經考慮進一步申述及意見後，於 2016 年 12 月 8 日決定不接納進一步申述的內容，並按照建議修訂草圖。有關修訂有待行政長官會同行政會議作出決定。
- 2.4 青鴻路發展用地位處青衣路及青鴻路交界，毗鄰青鴻路遊樂場（見附件 1）。現時地盤為空置政府土地，有平地及斜坡，並種有樹木。地盤北部有一個水務預留地和中華電力公司的 132 千伏特的地下電纜。

3. 發展計劃及建議修訂

- 3.1 因應地盤面積的縮減，是項公營房屋發展計劃由原建議興建 5 座住宅樓宇約 3 800 個單位，預計人口約 11 600 人及於 2020 至 2021 年分階段完成，建議修訂為興建 2 座住宅約 2 800 個單位，預計人口約 6 500 人及於 2022 年完成。發展參數如下：

土地用途	「住宅（甲類）4」用地
地盤總面積	約 2.2 公頃
地積比率	住宅用途：不多於 6 倍 非住宅用途：不多於 9.5 倍
擬建單位數目	約 2 800 個單位
預計人口	約 6 500 人
樓宇數目/高度	2 座住宅樓宇，高度與周邊的樓宇相約，不高於主水平基準以上 140 米。
康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供下列設施： 30%的綠化休憩用地及康樂設施如乒乓球桌、羽毛球場及兒童遊樂場等。
零售設施	約 2 000 平方米；有關詳情，房委會已聘請顧問公司作評估。
教育、社會福利及相關設施	建議提供幼稚園、長者鄰舍中心、特殊幼兒中心、早期教育及訓練中心和嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務。
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供下列車位供住戶使用： • 私家車位約 90 個 • 輕型貨車位約 10 個 • 電單車位約 20 個
*以上資料及有關附件只供參考，發展計劃的細節尚待詳細設計。	

- 3.2 就青鴻路公屋發展計劃的概念設計，請參閱附件 2。

4. 技術評估

政府已就建議的公屋發展計劃進行了一系列的初步技術評估，包括：

4.1 交通影響評估及公共交通服務配套

此發展計劃將不會對現有道路網絡造成不良影響。房委會亦會與運輸署緊密聯繫，適時為此發展計劃所帶來的新增公共運輸服務需求制定具體計劃。此外，房委會會在青衣路、青衣路/細山路路口、青衣路/青康路迴旋處及青鴻路進行道路改善工程，並在青衣路路旁預留位置作巴士及小巴上落客或總站之用。

4.2 概略環境評估

在噪音方面，房委會會透過例如適當的樓宇座向及設計，包括加建隔聲簷和減音窗/露台，以及與道路保持適當間距等方案，減低噪音對發展計劃的影響，以符合《香港規劃標準與準則》的指引。在空氣質素方面，樓宇與道路之間會有適當間距，以減低汽車廢氣對住宅單位的影響，並符合《香港規劃標準與準則》的要求。

4.3 空氣流通評估

發展計劃對青衣路(低段)的通風廊沒有顯著影響，而對青衣路(高段)的通風廊會有局部的影響。建議的佈局已經對此作出考慮及提供相應的通風緩解措施，包括盡量保存現時的通風廊及增加建築物之間的間距和通透度，以減輕對整體空氣流通和地面上通風舒適度之影響。

4.4 樹木測量

地盤內約有 900 棵樹木，大部份會受到工程影響而需移除。這些樹木大都是形態和健康狀態欠佳的常見品種，沒有古樹名木或稀有品種。房委會會致力提供地盤面積 30% 的綠化和根據發展局指引補償植樹，並盡量將種植區置於地面或行人容易到達的地方。部分受工程影響的樹木將在移除後進行循環加工再用，作為種植工程的有機肥料或泥土覆蓋物。

5. 眩光

5.1 雖然目前《香港規劃標準與準則》沒有關於眩光影響評估的要求、標準或準則，惟房委會在詳細設計時，會透過樓宇佈局及設計，盡量減少擬議公屋發展受光源影響的可能。

6. 預計發展時間表

6.1 計劃的發展時間表如下：

預計工程開展日期：	2017 年
預計落成日期：	2022 年

7. 諮詢

7.1 歡迎委員就上述發展計劃提出寶貴意見。

房委會

2017 年 1 月

附件

附件 1 青鴻路公營房屋發展計劃位置圖

附件 2 青鴻路公營房屋發展計劃修訂概念設計圖（一）及（二）